

De Makelaar van

**MeiërijStad**   
MAKELAARDIJ

# Hier



**Veghel**  
**De Keyserstraat 9**

Vraagprijs € 569.000,- k.k.



## Kenmerken

- Bouwjaar: 1958
- Perceeloppervlakte: 424 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 571 m<sup>3</sup>
- Woonoppervlakte: 145 m<sup>2</sup>
- Garage: 24 m<sup>2</sup>
- Slaapkamers: 4
- Achtertuin Ligging: zuidwest
- De cv-ketel: Intergas HR
- Ligging: in woonwijk
- Aanvaarding: in overleg

C



Meerijstad Makelaardij presenteert

# RUIJME HOEKWONING!

Op een rustige, centrale locatie in het hart van Veghel staat deze mooie hoekwoning op een perceel van 424 m<sup>2</sup>. Met een eigen oprit, garage en een fraai aangelegde tuin op het zuidwesten biedt deze woning volop ruimte, comfort en praktische voorzieningen. Binnen tref je een ruime woonkamer, een aparte keuken, praktische bijkeuken en een tuingerichte serre die zorgt voor extra leefruimte. Verdeeld over twee verdiepingen beschikt de woning over vier slaapkamers, een badkamer en bergruimtes.

De ligging is ideaal, op loopafstand van het centrum met winkels, supermarkten en horecagelegenheden. Ook scholen, kinderdagverblijven, sportfaciliteiten en openbaar vervoer zijn op korte afstand.



## Licht en ruimte

In de hal bevinden zich de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toiletruimte met inbouwcloset en fonteintje. Ook vind je hier een kleine kelderkast, handig voor extra bergruimte. De hal is afgewerkt met stucwerk wanden en stucwerk plafond en marmeren tegelvloer. De woonkamer heeft een sfeervolle parketvloer en een sierschouw. Middels een schuifpui is de serre bereikbaar, voorzien van een parket vloer en stucwerk wanden; een extra leefruimte!





Hein van den Heuvel  
Meerijstad Makelaar

**“Verkopen  
is luisteren  
en vooral  
de dialoog  
aangaan  
met  
kopers en  
klanten”**



## Aparte keuken

De keuken is een aparte ruimte en voorzien van een licht L-vormig keukenmeubel met lades en kasten, een composiet werkblad en diverse apparatuur: een combi-oven, koelkast, inductiekookplaat, afzuigkap en een vaatwasser.





## Praktisch

Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar. Hier vind je achter een vaste schuifkastenwand de aansluitingen voor de wasmachine en droger, evenals een loopdeur naar de tuin. Vanuit de bijkeuken is de garage overkapt bereikbaar.





## Veel ruimte op de eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De badkamer is afgewerkt met beige vloer- en wandtegels en uitgerust met een inbouwcloset, een douche en twee wastafels. Tevens is de badkamer voorzien van elektrische vloerverwarming en een te openen raam voor natuurlijke ventilatie. De hoofdslaapkamer is zeer royaal en voorzien van een gelaagde parketvloer en decoratief wandbehang. De kamer beschikt over een vaste kast en biedt toegang tot het balkon. Slaapkamer twee is voorzien van een laminaatvloer en beschikt over twee vaste kasten. De derde slaapkamer is eveneens voorzien van een laminaatvloer.



Hein van den Heuvel  
Meerijstad Makelaar

**U heeft  
interesse in  
een pand?**

Bel me op  
0413 35 36 11  
of maak een  
afspraak.







## Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de overloop op de tweede verdieping. Hier bevinden zich drie bergruimtes, waarvan één is voorzien van een boiler ten behoeve van de badkamer. Deze bergruimte heeft tevens een dakraam. Door de dakkapel is een ruime vierde slaapkamer ontstaan. Deze is voorzien van een laminaatvloer en beschikt over een eigen wastafel.



## Verzorgde tuin

De voortuin is zeer fraai aangelegd met borders, vaste beplanting en leibomen. Aan de linkerkant vind je een lange oprit met plek om twee auto's op eigen terrein te parkeren. Via een looppoort kom je in de achtertuin. Deze is verzorgd aangelegd met sierbestrating en vaste plantenborders. Door de gunstige ligging op het zuidwesten geniet je hier van veel zonuren! Vanuit de tuin is er toegang tot een schuur; handig voor het opbergen van tuingereedschap.





## Garage 24 m<sup>2</sup>

De garage is bereikbaar vanuit de oprit en de tuin en is voorzien van elektra. Ook is hier de cv-installatie (Intergas HR) opgesteld. Er is voldoende ruimte om een auto te parkeren, fietsen te stallen en tuinmeubilair op te bergen.





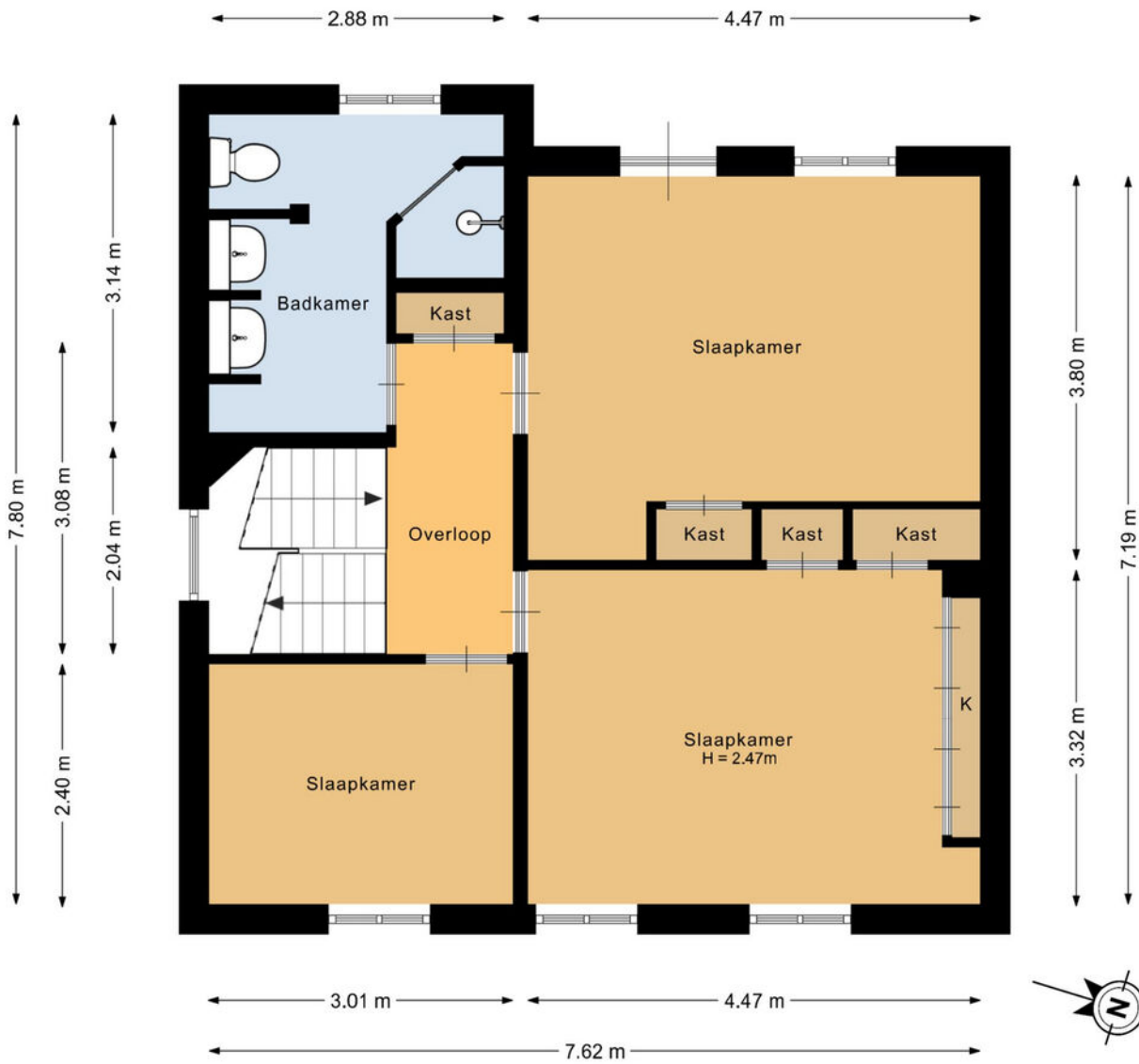
## Ligging

De woning is gelegen aan een rustige woonstraat op loopafstand van het centrum van Veghel. Het levendige centrum biedt diverse horecagelegenheden, winkels, een bibliotheek en een apotheek. Ook huisartsenpraktijken, de Noordkade, scholen, sportfaciliteiten en het Julianapark bevinden zich in de directe nabijheid. De uitvalswegen richting 's-Hertogenbosch en Eindhoven zijn uitstekend bereikbaar.

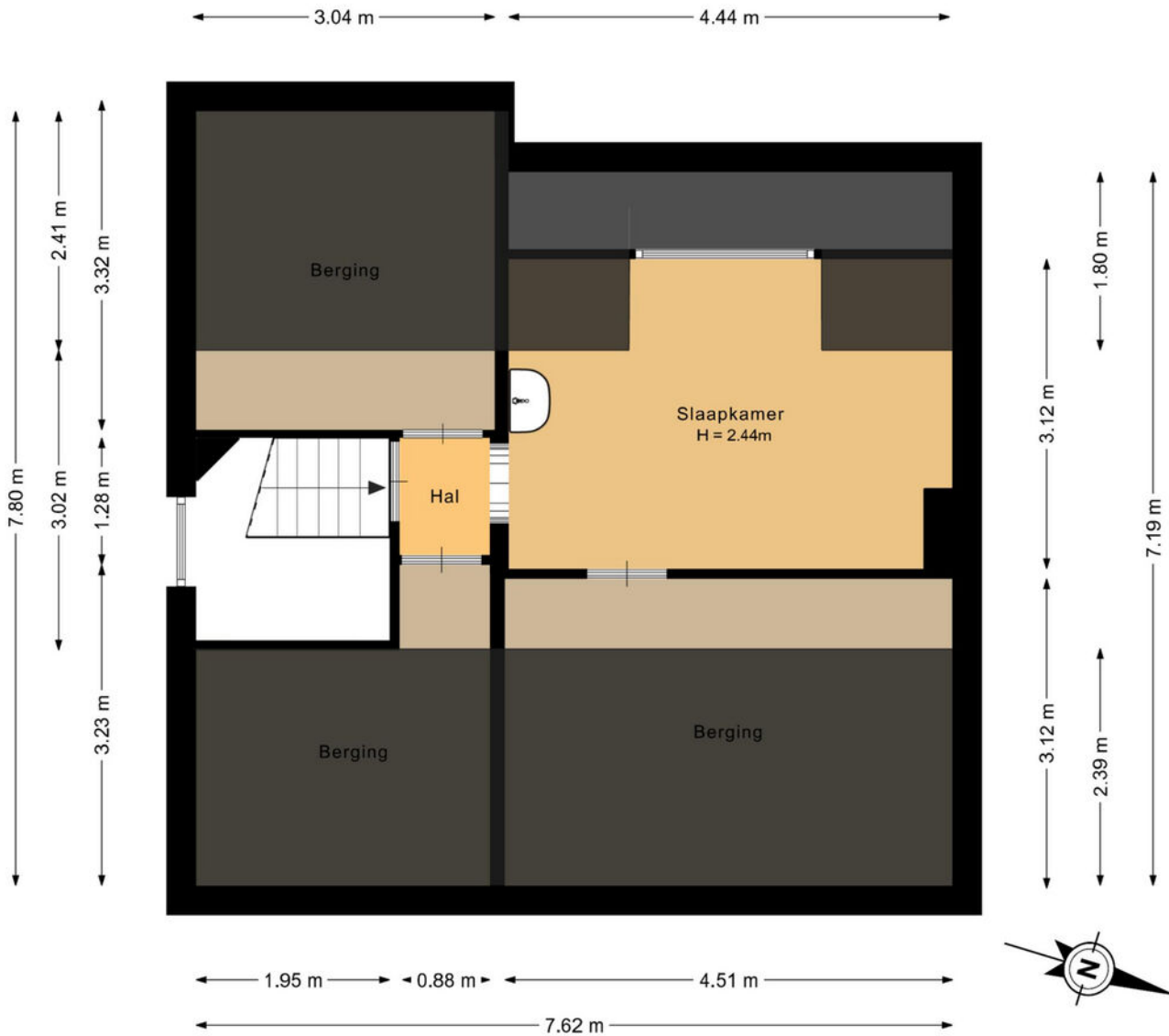


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# Plattegronden




Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Veghel</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 812</p>	
--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 februari 2026  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# Kadastrale kaart

# Wat vind jij belangrijk in je leven?

## Eerst mensen, dan huizen

Hoe jouw leven eruit ziet bepaalt de keuze van jouw nieuwe huis. Daarom vragen wij altijd wat jij belangrijk vindt in het dagelijks leven. Daarmee gaat de Meierijstad makelaar op zoek naar het huis dat bij jou past. Want niet alleen het aantal slaapkamers bepaalt het woongenot. De wijk, maar ook de straat moet bij je passen. De winkels op fietsafstand. Of is vijf minuten met de auto ook goed? Laat ons weten wat jij belangrijk vindt en wij helpen je verder. Kijk op [demakelaarvanhier.nl](http://demakelaarvanhier.nl)

**Hein van den Heuvel**  
Meierijstad Makelaar



# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- vaste kasten, legplanken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			

# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		

# Belangrijk om te weten

Het huis van je dromen? Je bent je aan het oriënteren op de huizenmarkt en wellicht is dit het huis waar je al die tijd naar op zoek bent geweest! Als je een huis heel graag wilt, zie je soms de mindere kanten niet meer. Laat je daarom altijd goed informeren. Een aantal belangrijke vragen die je jezelf in ieder geval zou kunnen stellen, hebben we voor je op een rijtje gezet.

## Veelgestelde vragen

**Ik ben van plan om een bestaande woning te kopen. Is het verstandig om een bouwtechnische keuring te laten verrichten?** Ja, de aankoop van een woning is een belangrijke financiële beslissing. Je doet er dus verstandig aan de bouwkundige staat van de woning te laten bekijken. Meierijstad Makelaardij adviseert je dan ook om altijd een bouwtechnische keuring te laten verrichten. Deze helpt jou als koper ook bij je zogenaamde onderzoeksplicht.

**Wat houdt de onderzoeksplicht van een koper in?** Een (potentiële) koper moet onderzoek doen naar de woning die hij wil gaan kopen. Gebreken die de koper bij de bezichtiging van de woning heeft ontdekt of had behoren te ontdekken, blijven in principe voor zijn rekening. Zijn er concrete aanwijzingen voor de aanwezigheid van een bepaald gebrek? Dan moet de koper specialistisch onderzoek laten verrichten.

Let op! Voor het uitvoeren van een bouwtechnische keuring heb je toestemming nodig van de verkoper. Neem dit dus mee in de onderhandelingen. Wordt de keuring na het sluiten van de koopovereenkomst uitgevoerd? Dan moet je dit als koper bij het uitbrengen van een bod meenemen als ontbindende voorwaarde.

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op jouw bod door een tegenbod te doen. Je bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal bespreken.

**Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?** Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag je dan wel een

bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met jou in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

**Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?** Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij jouw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

**Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?** Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kun je als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen jouw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk jouw eerder gedane bod.

**Hoe komt de koop tot stand?** Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

Wil je bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet je dit melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor jou als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de aankoop.

Doe je dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

**Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Heb je serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat jouw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

# Over ons kantoor

De beslissing om een huis te kopen of verkopen is niet zo maar wat. Daar gaat een heel proces aan vooraf. Omdat dit een van de grootste aan- of verkopen is in een mensenleven schakel je een makelaar in met een goede naam in de regio en waar je een goed gevoel bij hebt.

Als ervaren makelaarskantoor hebben wij de nodige connecties en kennen we de markt op ons duimpje.

We leveren die extra service waarmee ook jij als tevreden klant afscheid van ons zult nemen. We weten gewoon hoe het werkt en hebben er plezier in, Kom eens langs, bij ons staat de deur altijd voor je open!

**Hein van den Heuvel**  
Meierijstad Makelaar

**MeierijStad**  
MAKELAARDIJ

Hoogstraat 25 | 5462 CW Veghel | 0413 35 36 11  
info@demakelaarvanhier.nl





**‘De streek,  
de mensen,  
het karakter’**